

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la fermeture de cour et les modifications en façade à rue d'une maison unifamiliale
Adresse	Rue Robert Buyck 11
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'aucune réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue Robert Buyck au n°11, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n°336 A 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la fermeture de cour et les modifications en façade à rue d'une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/10/2025, que le dossier a été déclaré complet le 10/02/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/03/2026 au 02/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ; que le nouveau propriétaire a demandé à être présent lors de la Commission de Concertation ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §4 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°20558 (F16122-PU) – Construire une maison – permis octroyé le 20/01/1928 ;

Vu que la demande en situation de droit est une maison unifamiliale dont la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hall et circulation vers les étages, 2 caves, cave à charbon ;
- +00 Hall d'entrée et circulation vers les étages, salon, salle à manger, WC indépendant, cuisine, cour, citerne 1500L, jardin ;
- Palier WC indépendant, pièce annexe ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

- +01 Hall et circulation vers les étages, toilette, 2 chambres ;
- Mansarde Hall et circulation vers les étages, 2 pièces sous mansarde, grenier ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19635), des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite – couverture de la cour ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas aux plans des archives en ce qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et un abri de jardin en fond de parcelle ont été érigés ; que ces travaux étaient déjà présents en 1953 soit avant l'entrée en vigueur de la Loi Organique de 1962 ; qu'ils sont donc réguliers et de droit ; que des transformations supplémentaires à mettre en conformité ont été effectuées : augmentation volumétrique de l'annexe arrière, aménagement des combles, suppression d'une citerne d'eaux pluviales et modifications apportées à la façade à rue (modification des divisions de châssis de la mansarde, mise en peinture des menuiseries et ferronneries et enrobage de la corniche) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- La construction d'une lucarne en toiture ;
- La construction d'un abri de jardin en fond de parcelle ;
- L'extension de la cuisine sur toute la largeur de la parcelle ;
- L'aménagement d'une terrasse en zone de cour et jardin ;
- L'aménagement d'une chambre et d'un dressing au niveau des combles ;

Considérant que la situation projetée est une situation de fait à mettre en conformité dont l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hall et circulation vers les étages, 2 caves, local compteurs ;
- +00 Hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, circulation vers les étages, remise, WC indépendant, terrasse, jardin, abri de jardin ;
- Palier Buanderie, WC indépendant, salle de bain ;
- +01 Hall et circulation vers les étages, chambre 1, chambre 2, bureau ;
- +02 Hall et circulation vers les étages, chambre 3, dressing, grenier ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du volume bâti est augmentée par la construction d'un volume sur le flanc du mitoyen gauche en vue d'agrandir la cuisine ; que ce volume dépasse de plus de 3 m le mitoyen le moins profond en situation de droit (n°13, mitoyen gauche) ; que cet ouvrage impacte la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la surface de la zone de cour et jardin est réduite ;

Considérant que la plateforme de la toiture de cette nouvelle construction est accessible par le biais d'une fenêtre de plain-pied installée dans le volume annexe arrière existant (salle de bain) ; que les photographies jointes au dossier démontrent que la plateforme de toit est aménagée par un revêtement de terrasse en bois ; que l'aménagement d'une potentielle terrasse à ce niveau ne respecte pas le retrait latéral 1,90 m par rapport au n°13 et nécessite la réhausse des mitoyens ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage par sa position dominante et en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

surplomb de l'intérieur d'îlot ; que cette plateforme de toit ne peut être accessible ; qu'un garde-corps doit être placé au pied de la baie de fenêtre ; qu'il y a lieu de modifier les plans en ce sens et d'indiquer l'inaccessibilité de la toiture ;

Considérant qu'une terrasse de jardin d'un revêtement imperméable (dalles de pierre bleue) a été aménagée en amont de la construction annexe arrière ; que la superficie de la zone de cour et jardin est de 93,21 m² ; que la surface de la terrasse se limite à 18,48 m² ; que cet aménagement respecte la réglementation tant au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme qu'au Règlement Communal d'Urbanisme ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie pourtant présente dans la situation de droit ; que cette citerne a été couverte et condamnée suite à l'extension de la cuisine ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que la suppression d'une citerne d'eau de pluie existante ne peut être acceptée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le nouveau volume construit dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond en situation de droit de 4,54 m ; que l'extension du volume bâti a pour but d'améliorer les qualités spatiales des pièces de vie du rez-de-chaussée et s'inscrit dans une logique cohérente de prolongement compte tenu de la présence de l'annexe existante de droit située le long du mitoyen droit ; qu'en situation existante de fait, le bâtiment mitoyen de gauche est construit sur une profondeur de 7,09 m ; que l'extension du volume bâti en façade arrière n'a pas nécessité la réhausse des mitoyens ; que celui-ci n'impacte pas l'ensoleillement des mitoyens de part et d'autres ; qu'en ce sens, cet aménagement est acceptable ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, Titre I, article 38 §4 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** ; qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; que la demande ne fait pas état de tels ouvrages ; qu'il y a lieu d'assurer le remplacement de la citerne d'eau de pluie aux dimensions répondant à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ou de prévoir une mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il y a lieu de réemployer les eaux récupérées à des fins domestiques (toilettes, machine à laver, robinet pour le jardin, tuyau d'arrosage, etc.) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables (pièce de séjour, bureau et chambre 3) n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la construction du nouveau volume au rez-de-chaussée crée un aménagement de 3 pièces en enfilade ; que la salle à manger est placée en second jour ; qu'un lanterneau est placé sur la toiture de la nouvelle construction en vue d'éclairer au mieux la pièce centrale ; que ce moyen permet d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce ;

Considérant que le projet envisage de maintenir la baie existante pour la nouvelle chambre aménagée dans la mansarde ; que la surface nette éclairante de celle-ci est de 0,90 m² ; que la surface de la chambre est de 13,04 m² ; qu'afin de répondre à l'éclairage naturel, les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

surfaces nettes éclairantes de la chambre devraient être au minimum de 2,60 m² ; que le maintien de cette unique baie n'est pas suffisant ; qu'il y a lieu d'y remédier ; qu'il serait toutefois judicieux de ne pas toucher à l'esthétisme de la façade et du versant avant de la mansarde qui est équilibré en l'état ; qu'il y a lieu d'étudier la pose d'une fenêtre de toit ;

Considérant que l'éclairage naturel est également insuffisant pour le bureau ; que, toutefois, il s'agit d'une baie en façade à rue datant de la construction ; que l'uniformité de ces baies est à maintenir ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la composition d'ensemble est légèrement affectée ; que les divisions du châssis de la baie du rez-de-chaussée à rue et des deux baies au niveau de la mansarde ont été modifiées ; que celles-ci ne respectent pas l'aspect de la façade d'origine ; que ces modifications n'impacte toutefois pas l'aspect esthétique général de la façade ; que les menuiseries en bois et les ferronneries ont été peintes d'une teinte blanche ; que toutes ces modifications ont été effectuées avant 2009 ; que la mise en peinture des châssis en blanc s'intègre dans le cadre environnant ; que, toutefois, les ferronneries ne s'y intègrent pas ; qu'il convient de peindre en noir toutes les ferronneries de la façade à rue en vue de conserver une esthétique général du cadre bâti avoisinant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que la corniche a été modifiée à de multiples reprises depuis 2009 ; que le projet prévoit une corniche en PVC de ton brun ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de modifier la corniche afin de retrouver les caractéristiques architecturales de la corniche d'origine (bois peint en blanc) ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 09 avril 2026

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Placer un garde-corps au pied de la baie de fenêtre de la salle de bain
- Prévoir une citerne d'eau de pluie de dimensions conformes à l'art. 16 du RRU
- Répondre à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage de la chambre 3
- Peindre les ferronneries de la façade à rue en noir
- Restaurer l'aspect et le matériau d'origine de la corniche
- Préciser l'inaccessibilité de la plateforme de toit du nouveau volume sur les plans projetés
- Modifier les documents administratifs en conséquence de modifications des plans

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	